Bebauungsplan 2493
Bremer Punkte

Einwohnerversammlung
08.02.2017

GEWOBA

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Freie Hansestadt Bremen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Ablauf der Einwohnerversammlung:

- **Begrüßung**
- **Darstellung der städtebaulichen Situation und der Planungsziele**
- **Erläuterung der hochbaulichen Konzeptplanung sowie der Außenanlagenplanung**
- **GEWOBA-Ziele für die Neubauvorhaben und wohnungswirtschaftliche Kenndaten**
- **Darstellung des B-Planverfahrens sowie der Fachbelange**
- **Rückfragen zu den Vorträgen / Diskussionsbeiträge**

Bauträgerin

GEWOBA
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Ansprechpartner: Herr Siebert (GfS)

Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 63 Planung Bauordnung Bezirk Mitte
Ansprechpartner: Herr Dierks

Planungsbüro

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung, Bremen
Ansprechpartner: Nicole Braun, Tim Kettler

Der städtebauliche Charakter in der Gartenstadt Vahr

- Die Gartenstadt Vahr wurde zwischen 1954-56 auf der **„grünen Wiese“** geplant.

- Durch Kriegszerstörung und Bevölkerungswachstum herrscht **Wohnungsnot** in der Stadt.
  "Gesetz zur Behebung der Wohnungsnot im Lande Bremen" : Innerhalb von vier Jahren sind 10.000 Mietwohnun gen und 3.000 Eigenheime zu bauen.

- Die GEWOBA beauftragt eine Arbeitsgemeinschaft der Planer Ernst May, Max Säume und Günther Hafemann

- Die Gartenstadt Vahr ist mit ca. 2.200 Wohneinheiten der erste Bauabschnitt des neuen Stadtteils.

- Ab 1956 entsteht die Neue Vahr mit den Ortsteile Neue Vahr Nord, Neue Vahr Südwest, Neue Vahr Südost unter veränderten städtebaulichen Parametern.

- Der Entwurf verfolgt das Ziel der „Stadtlandschaft“. Grünzüge begleiten Straßen und Wege, Wohnquartieren werden nicht als Blöcke entlang von Straßen angeordnet, vielmehr sollen sie sich frei in einem fließenden Landschaftsraum einfügen und wie organisch gewachsen wirken.

- Eine geschwungene Wegeführung, die Anordnung der Gebäude und ihrer Höhenstaffelung schaffen lebendige Räume. Ein zentraler Grünraum mit der Orientierung auf ein dominierendes Hochhaus bildet die Siedlungsmitte.

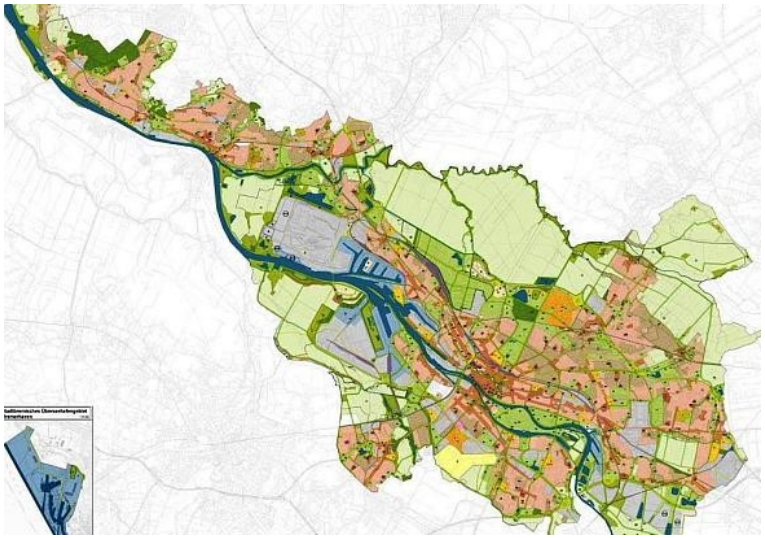
- Prägend für die Gartenstadt sind die „Nachbarschaften“ inmitten großzügiger Grünanlagen.
  Die soziale Vereinzelung sollte durch die Gruppierung der zwei- bis achtgeschossigen Mietshauszeilen verhindert werden.

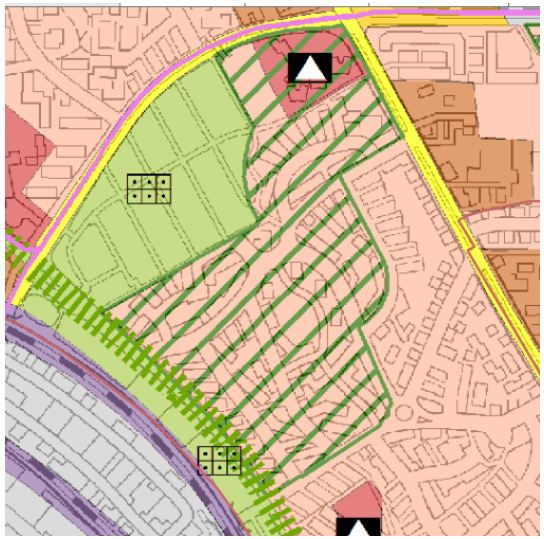
- Der Gartenbauarchitekt Karl-August Orf entwarf für den flachen ehemaligen Acker eine leicht profilierte Parklandschaft. Die Grünflächen lässt die Architektur zurücktreten und sollte eine Synthese zwischen "sozialem Grün" und "ästhetischem Grün" erreichen.

- Durch den gewachsenen Baumbestand wird der „Landschaftscharakter“ der Siedlung weiter gestärkt.

- Als Mittel der Gliederung diente auch die Farbgestaltung durch Hans-Albrecht Schilling. Mit kräftigen Farben wurden die architektonischen Räume in unterschiedlichen Maßstäben unterteilt.

Der städtebauliche Charakter in der Gartenstadt Vahr





„Grünschraffur“ im Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen

Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/
Besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Freie Hansestadt Bremen

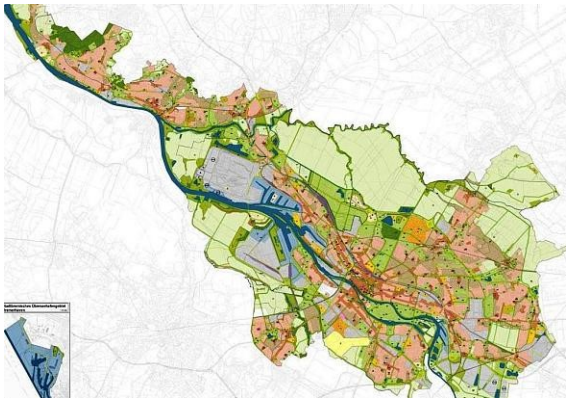
Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege:

…die Unterschutzstellung der Gartenstadt Vahr als **Ensemble** ist in Vorbereitung…

… Entscheidend ist dabei die **städtebauliche und freiraumgestalterische Qualität** der Anlage…

… der **Grundcharakter der Siedlung** darf nicht in Frage gestellt werden…

Ziele der Innenentwicklungsmaßnahmen im Quartier



Leitbild der Stadtentwicklung 2020

Lebenswert- Urban – Vernetzt
Bremen im Jahre 2020 ist eine grüne Stadt am Wasser mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten und eine sozial gerechtere Stadt mit vitalen Quartieren.

Wohnungsbaukonzeption und Sofortprogramm Wohnungsbau Wohnraumförderprogramm

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Stadterweiterung.

-Trend zur Verkleinerung der Haushalte (Senioren, Geringverdienern, Alleinerziehende)

- Marktsegment der preiswerten Wohnungen hat besondere Bedeutung

- 25 Prozent sozialer Wohnraum, wenn neues Planungsrecht geschaffen wird

- Gesamtneubauziel von etwa 4.800 Wohnungen für 2016/17.

Flächennutzungsplan Bremen
Bürgerschaftsbeschluss Februar 2015

- Innenentwicklung stadtweit

- Flächenverbrauch reduzieren

- Flächen für bezahlbaren Wohnraum

- Vorhandene Infrastrukturen effektiv nutzen

Ziele der Innenentwicklungsmaßnahmen im Quartier der Gartenstadt Vahr

Bewahrung des Bestandes:

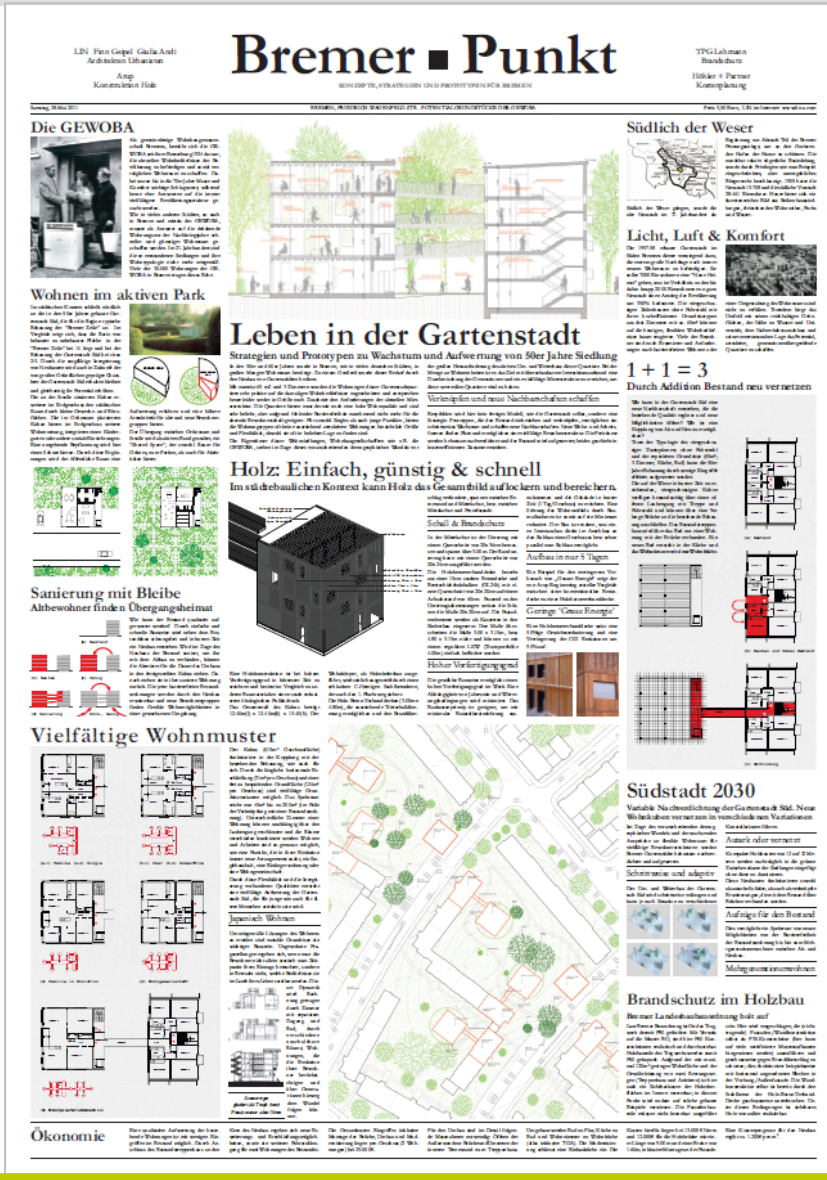
- **Erhalt des Charakters** und der bestehenden Qualitäten der Gartenstadt Vahr.
- Respekt für den bestehenden Städtebau unter dem **Leitbild der Stadtlandschaft**
- Rücksichtnahme auf die besondere **historische Bedeutung** dieses Stadtteils.
- Sorgsame **Weiterentwicklung der Grünflächen** (Zuordnung, Nutzung, Qualifizierung)
- **Schutz** des umfangreichen **Baumbestandes**

Weiterentwicklung des Quartiers:

- Herstellung von **benötigten Wohneinheiten** in unterschiedlichen Größen und mit flexiblen Grundrissen
- **Durchmischung des Quartiers** mit vielfältigen Mieterstrukturen, Generationen und Sozialstrukturen.
- Herstellung von **modernen Wohnstandards** mit Senioren– und behindertengerechten Wohneinheiten.
- Impuls zur **Aufwertung der Freiflächenqualitäten**.
- Herstellung **individueller stadträumlicher und architektonischer Bezüge** des Moduls (Bremer Punkt/Tarzan & Jane) zum Standort

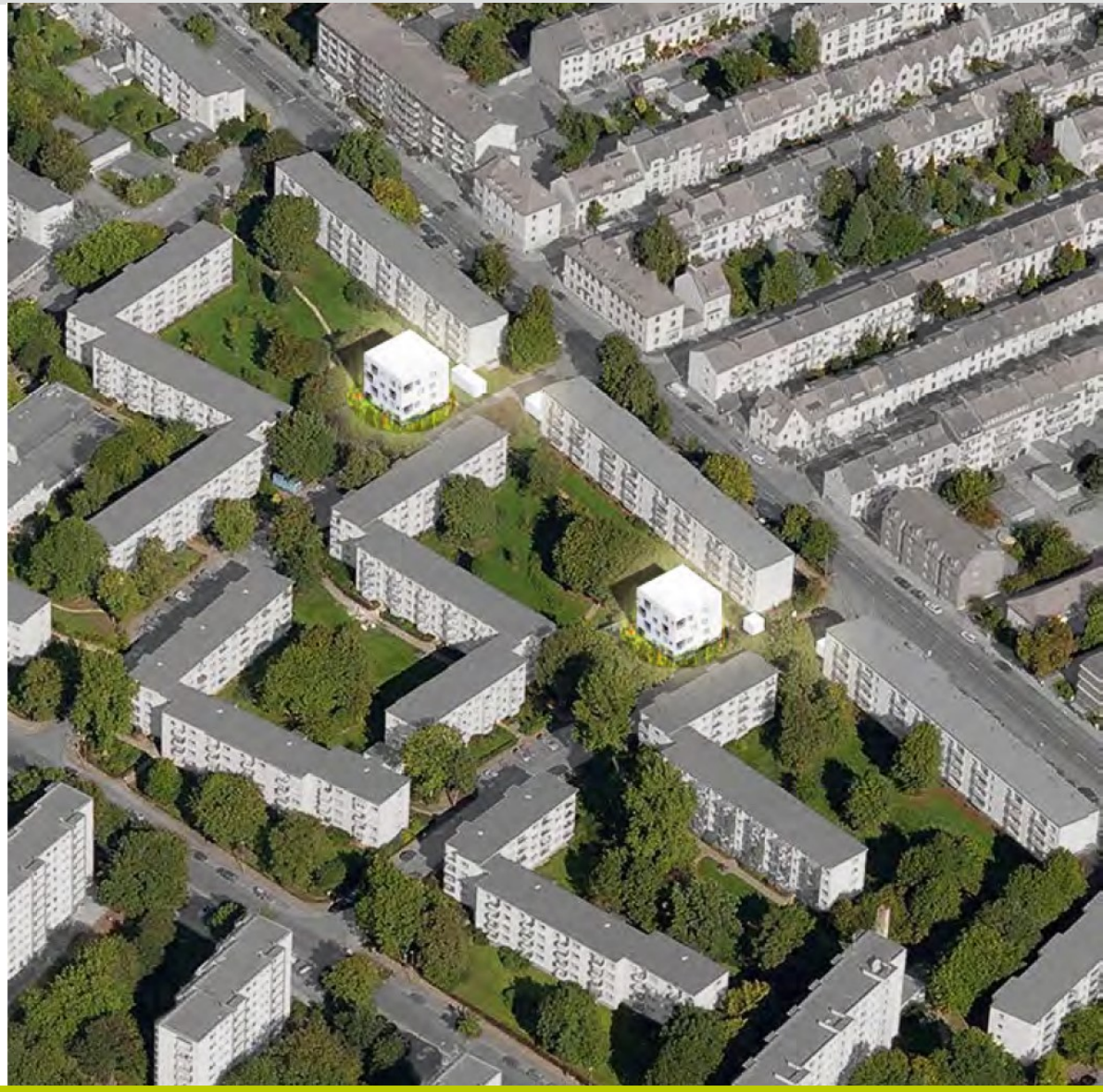
Ausgangssituation

→über 100 Fußballfelder pro Tag



Bremer Punkt

- Stadtbaustein für behutsame, punktuelle Ergänzungsbebauung
- geringe Grundfläche kleiner 14 x 14 Meter
- Viergeschossig wie Bestandsgebäude
- Quartiere qualifizieren
- Serielle Bauweise, aber standortangepasst in Gestaltung und Nutzung



Bremer Punkt – Referenz Gartenstadt-Süd

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

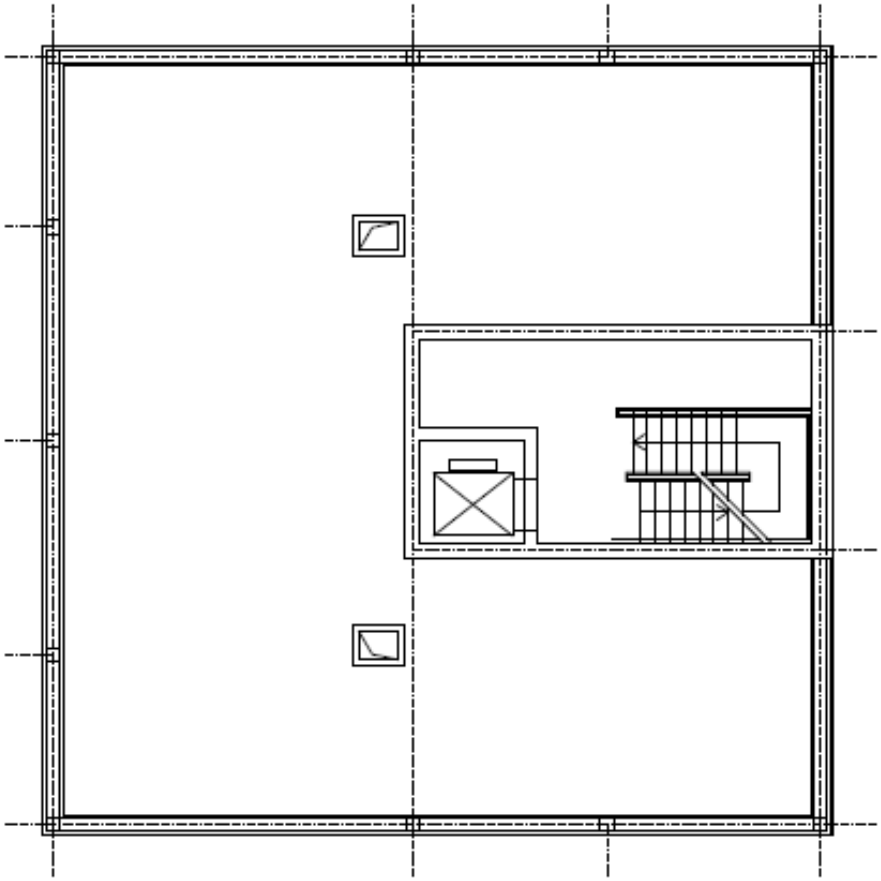
Bildquellen: Nikolai Wolff, Fotoetage. Bremen
(Zur einmaligen Verwendung zur Dokumentation der Präsentation der Einwohnerversammlung)

Holzhybridbauweise

- Außenhülle in Holzrahmen-bauweise
- Novum: viergeschossiger Holzbau in Bremen
- Hoher Vorfertigungsanteil
  = kurze Bauzeit
  = geringe Baustellenbelästigung
- nachwachsender Rohstoff

- KfW-Effizienzhaus 55
- Nutzung regenerativer Energie
- Zertifizierte Nachhaltigkeit

Serielle Bauweise

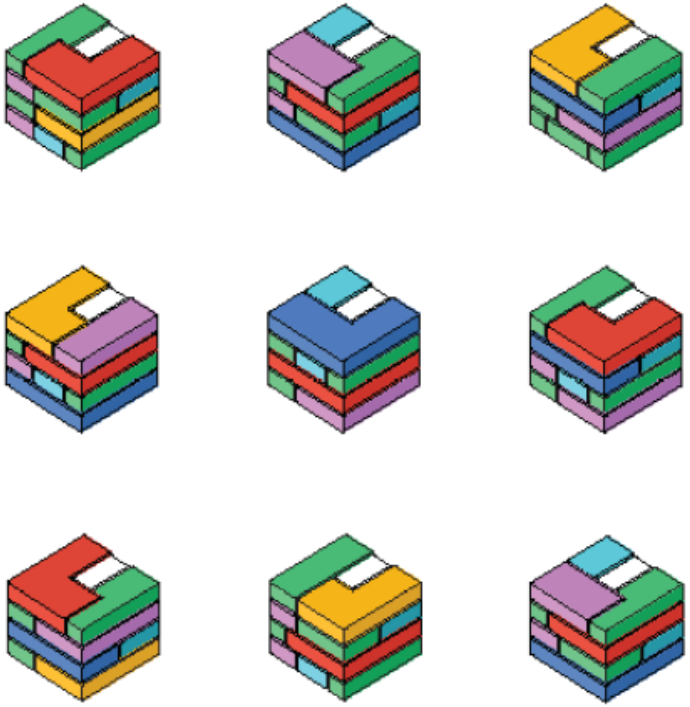


Konstruktionsprinzip
= in allen Ebenen identisch

variable Geschossebenen
= unterschiedliche Wohnungstypen

Wohnungstypen

- Alle Gebäude mit Aufzug + barrierefrei
- Ein-Zimmer- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen
- geförderte + freifinanzierte Wohnungstypen
- rollstuhlgerechte Wohnungen
- Gesamt 20 unterschiedliche Wohnungstypen

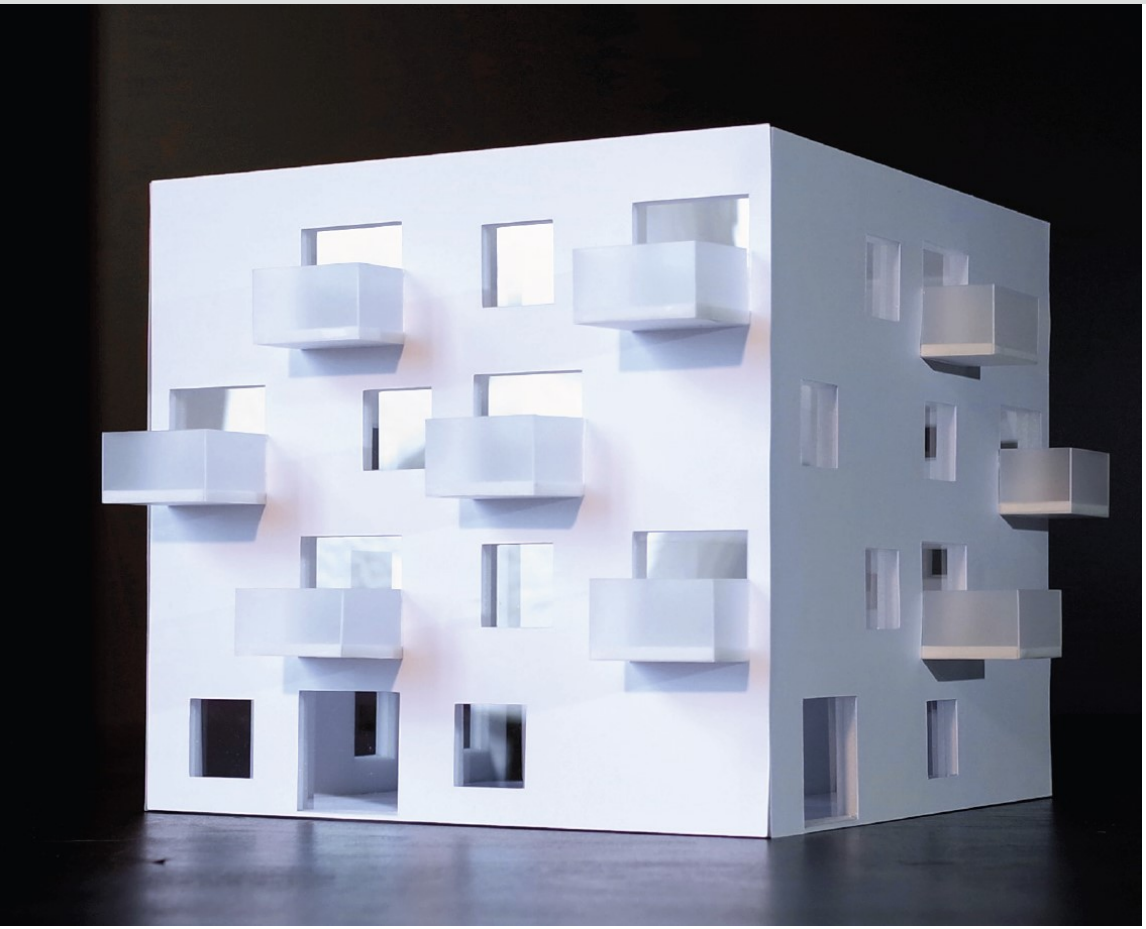


Ziel:

- serieller Gebäudetyp mit hohem Vorfertigungsanteil, trotzdem
- standortabhängige Grundrissauswahl und differenzierte Gestaltung

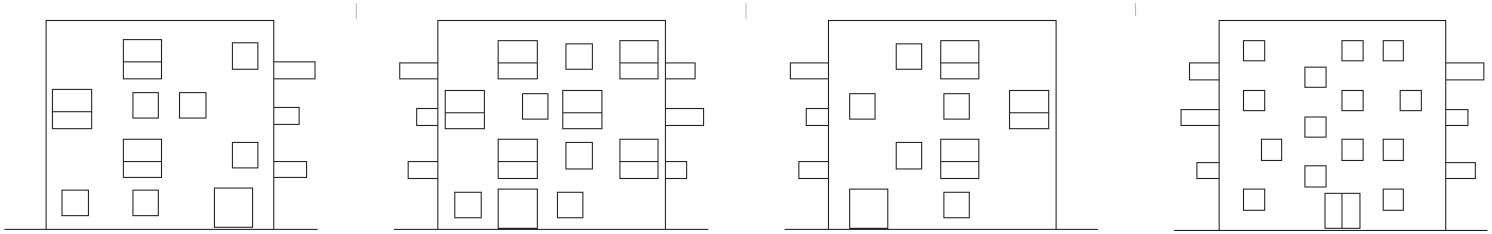
→ **wirtschaftliches, schnell verfügbares, passgenaues Wohnungsangebot**

Bremer Punkt



Nikolai Wolff, Fotoetage. Bremen

Nikolai Wolff, Fotoetage. Bremen



GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

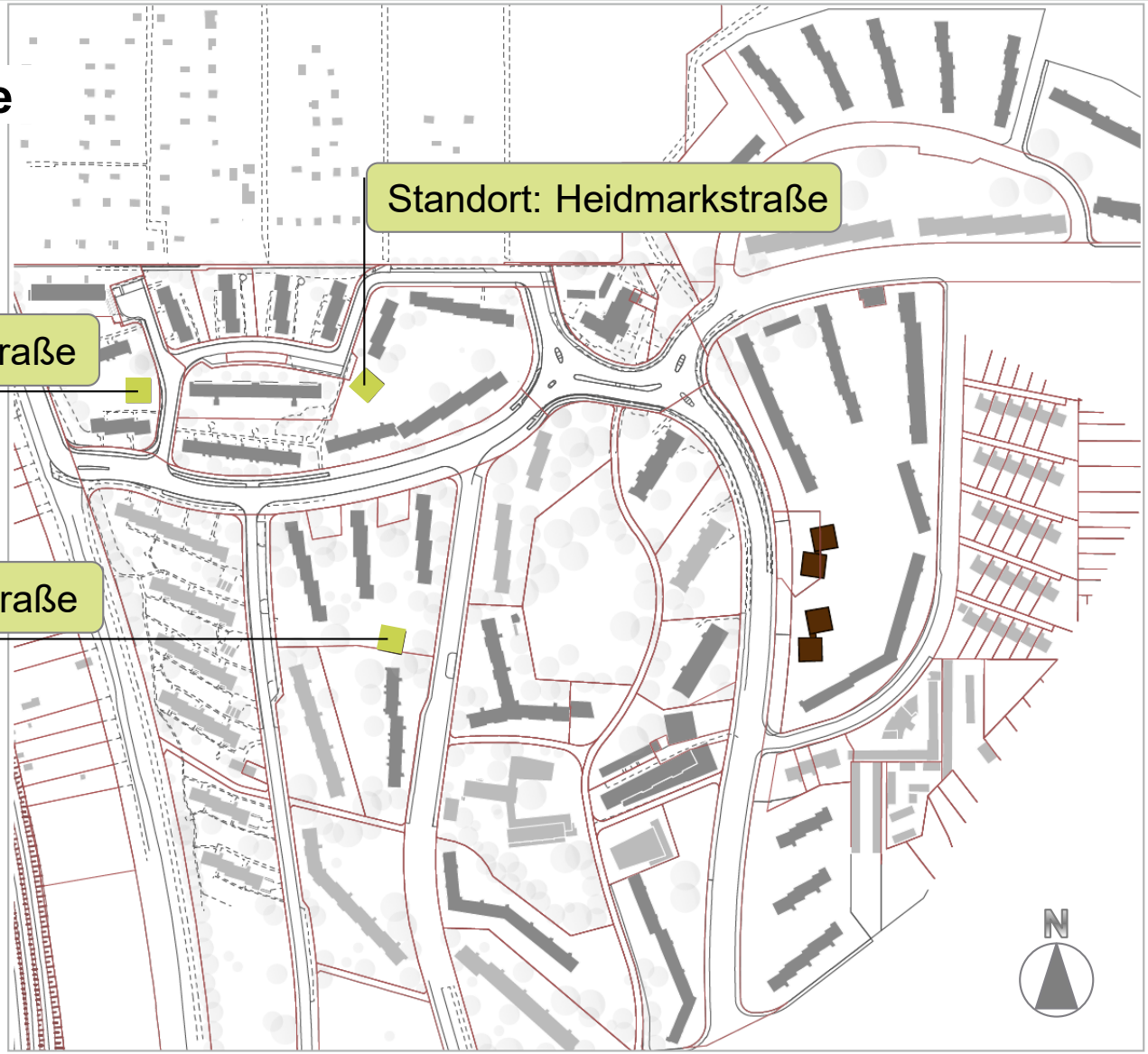
Zusatz zu den Bildquellen:
(Zur einmaligen Verwendung zur Dokumentation der Präsentation der Einwohnerversammlung)

Standortrecherche

Prüfkriterien

- Fläche
- Städtebau
- Baumbestand
- Erschließung
- Verfügbarkeit
- ...

Geeignete Standorte

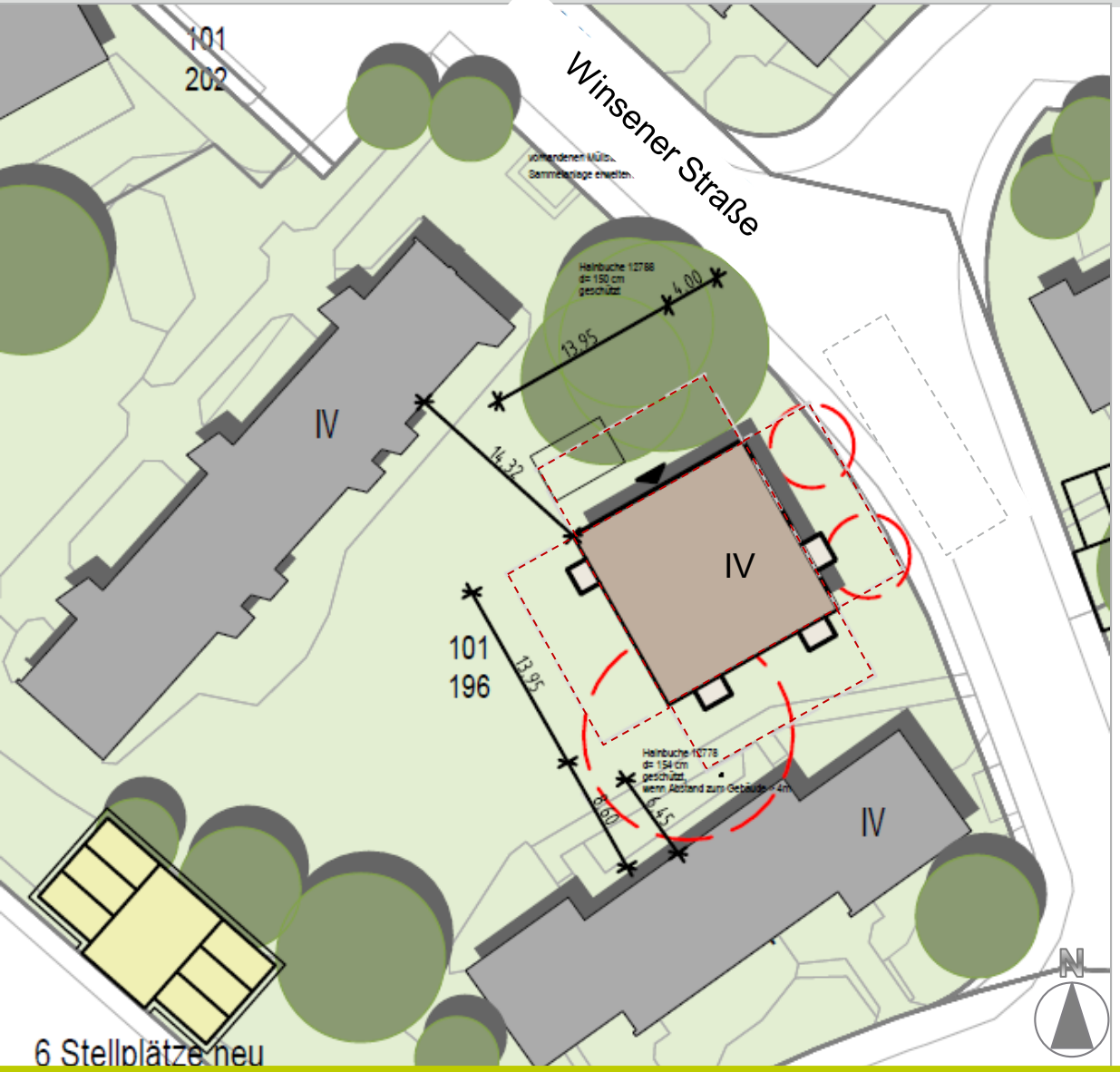


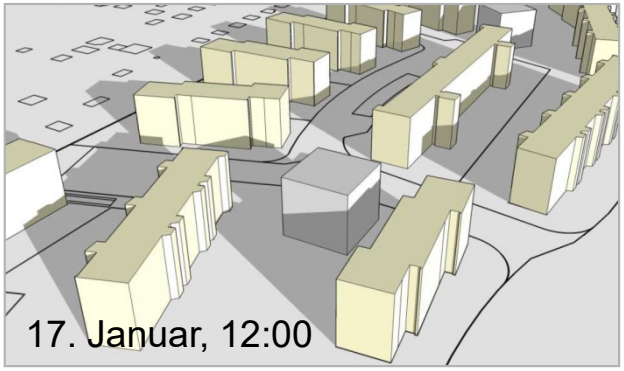
Bremer Punkt Winsener Straße

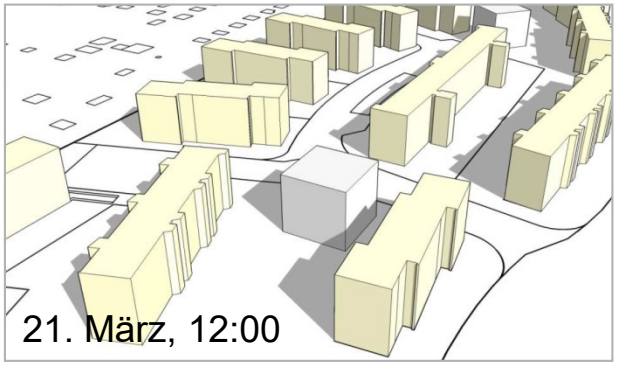
Winsener Str. 2-4-6

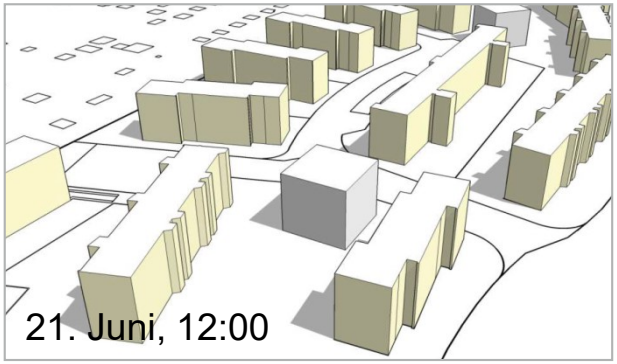
Müdener Str. 2-4

Bremer Punkt Winsener Straße









Wohnungsmix

Ein-Zimmer-Wohnungen
ca. 30m², 2 x

Zwei-Zimmer-Wohnungen
ca. 48 m², 3 x
ca. 57 m², 1 x

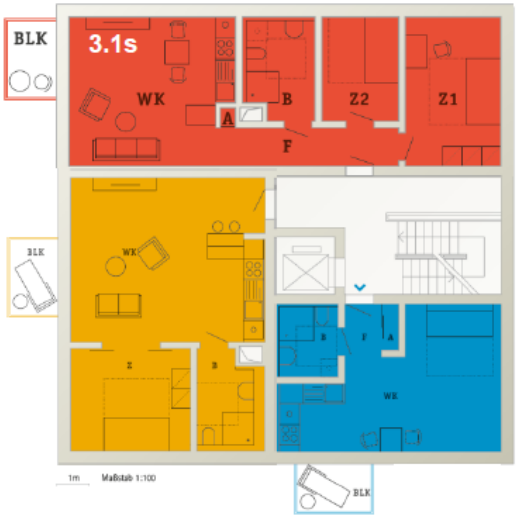
Drei-Zimmer-Wohnungen
ca. 57 m², 3 x

Vier-Zimmer-Wohnungen
ca. 80m², 1 x

Gesamt 10 Wohnungen

ERDGESCHOSS

1.OBERGESCHOSS

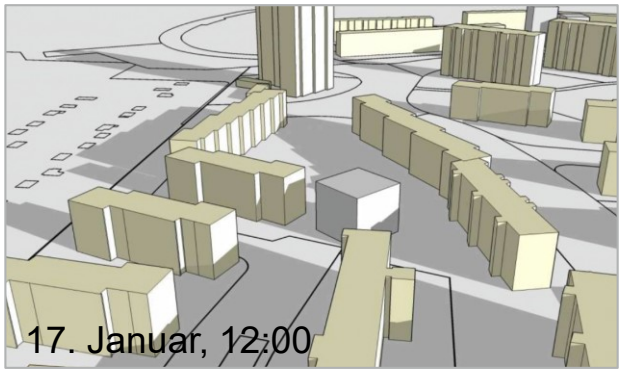


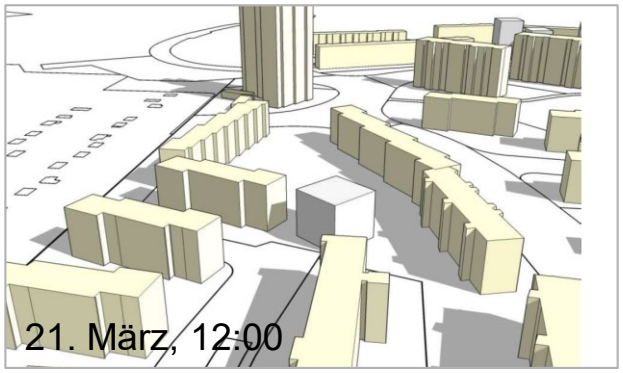
2. OBERGESCHOSS

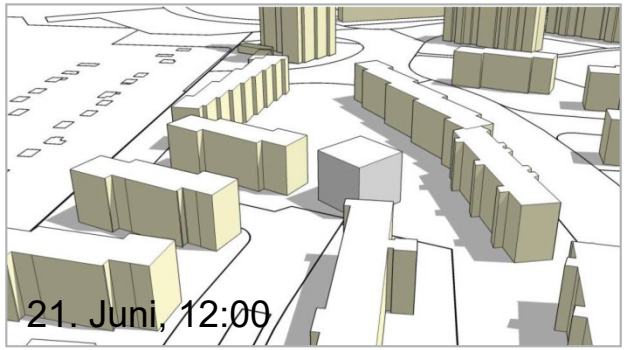
3.OBERGESCHOSS

Bremer Punkt - Heidmarkstraße

Bremer Punkt - Heidmarkstraße







Bremer Punkt - Heidmarkstraße

Wohnungsmix

Zwei-Zimmer-Wohnungen
ca. 48 m², 1 x

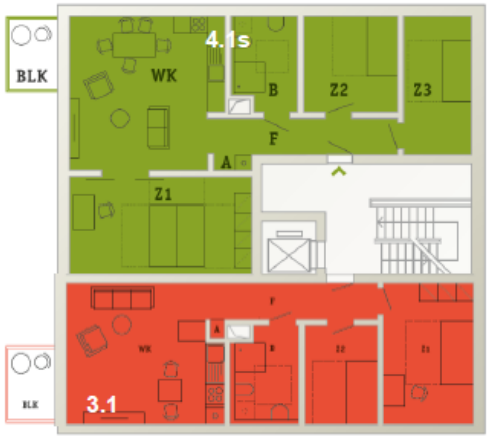
Drei-Zimmer-Wohnungen
ca. 57 m², 4 x

Vier-Zimmer-Wohnungen
ca. 80m², 3 x

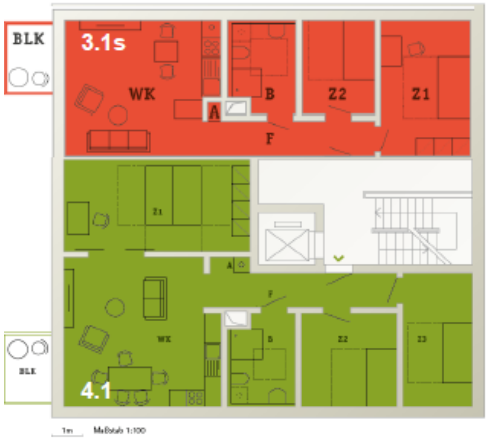
Gesamt 8 Wohnungen

ERDGESCHOSS

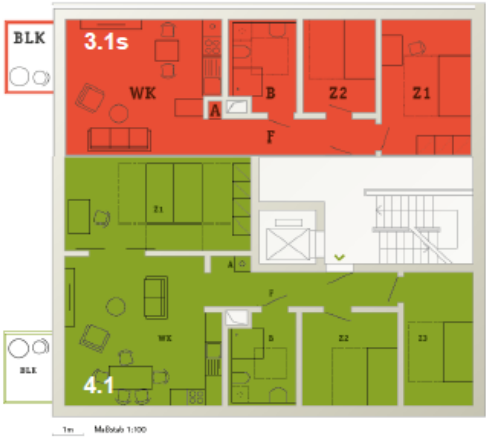
1.OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

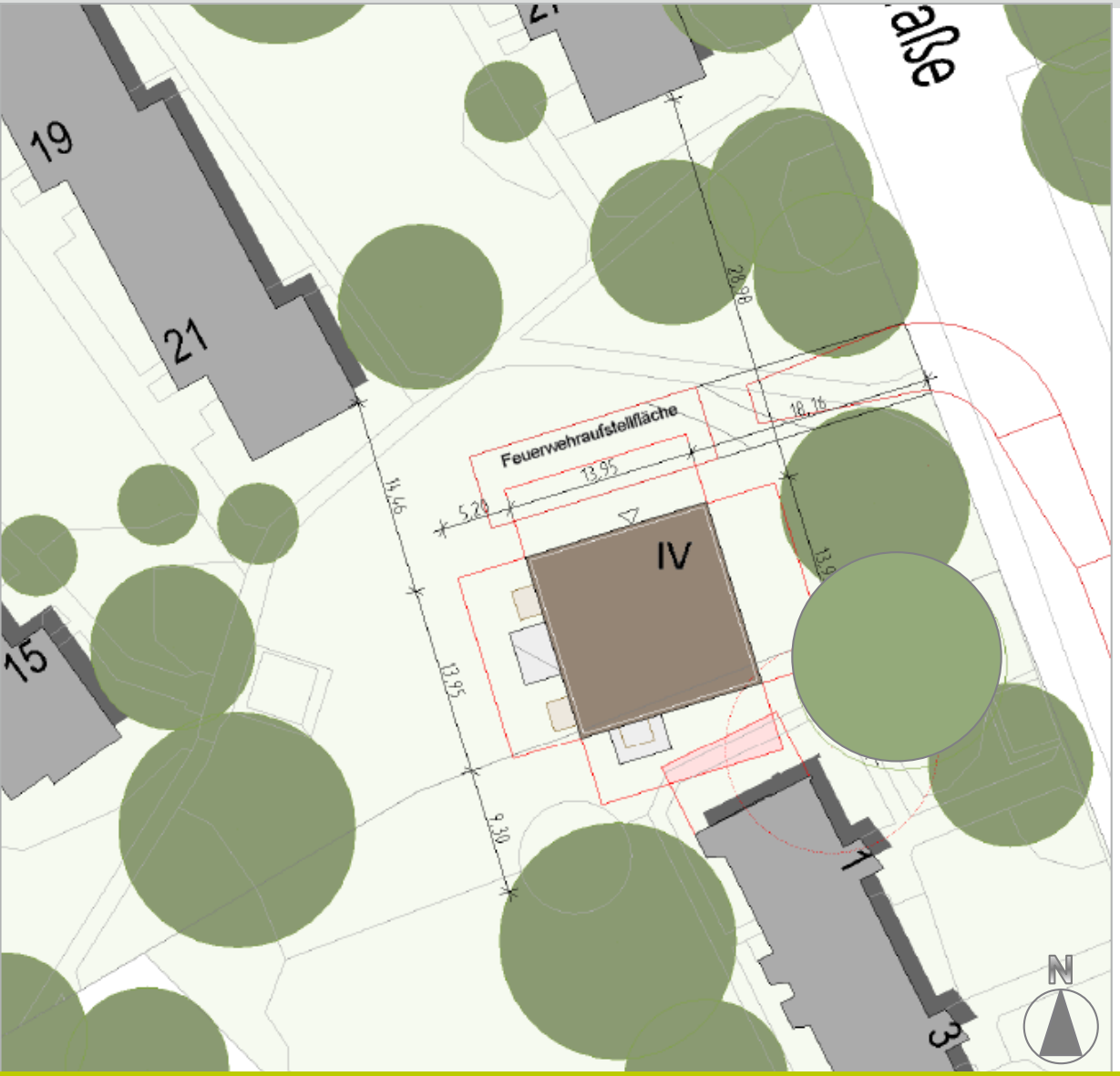


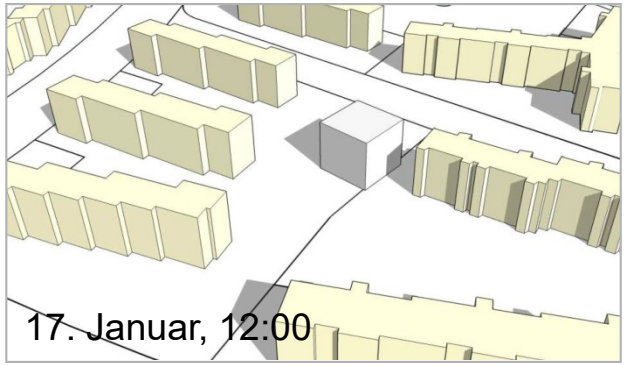
3.OBERGESCHOSS

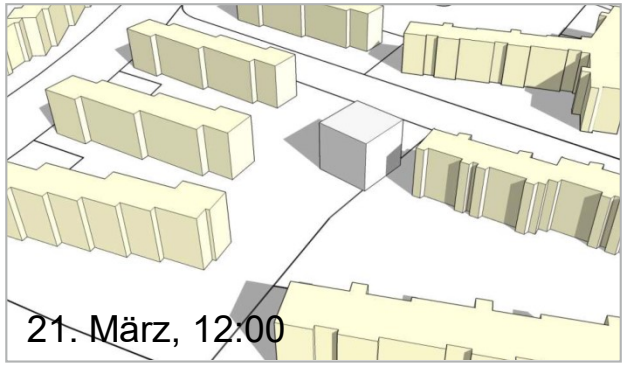


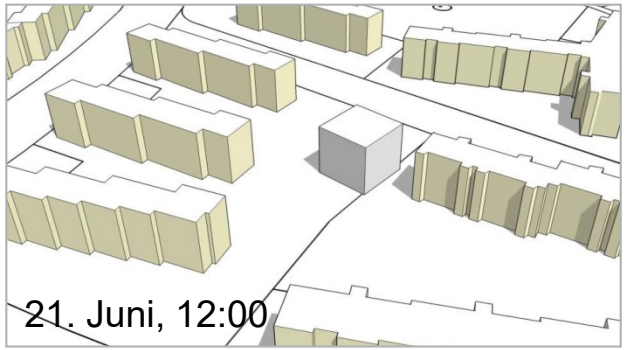
Bremer Punkt – Bispinger Straße

Bremer Punkt – Bispinger Straße









Wohnungsmix

Zwei-Zimmer-Wohnungen
ca. 48 m², 1 x

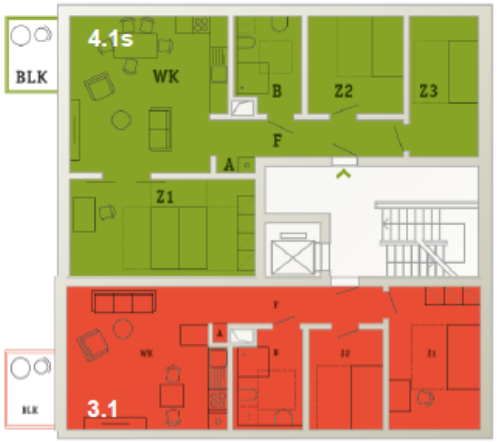
Drei-Zimmer-Wohnungen
ca. 57 m², 4 x

Vier-Zimmer-Wohnungen
ca. 80m², 3 x

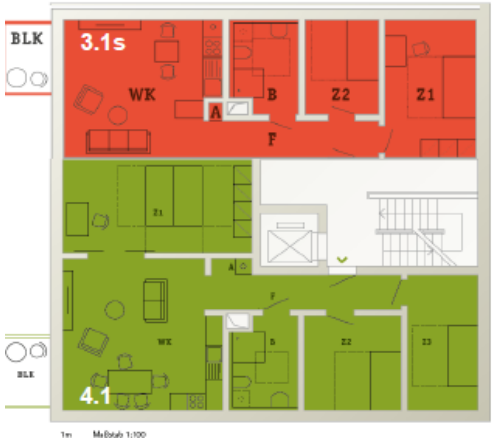
Gesamt 8 Wohnungen

ERDGESCHOSS

1.OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



3.OBERGESCHOSS

Bremer Punkt – Fassade Putz

Visualisierung Bremer Punkt, LIN Architekten, Berlin

Nikolai Wolff, Fotoetage. Bremen

Nikolai Wolff, Fotoetage. Bremen

Nikolai Wolff, Fotoetage. Bremen

Wohnungswirtschaftliche Kenndaten

- **GEWOBA-Ziele für die Bauvorhaben in der Gartenstadt Vahr:**

  Behutsame Ergänzung des Wohnungsbestands mit bedarfsgerechten, qualitätsvollen und barrierefreien Wohnungen für Bestandsmieter und junge Familien der Gartenstadt Vahr

- **Aktueller Wohnungsschlüssel für die geplanten rd. 26 Wohnungen:**

  - rd. 2 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 30 m² Wohnfläche
  - rd. 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 48 bis 57 m² Wohnfläche
  - rd. 11 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 57 m² Wohnfläche
  - rd. 7 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 m² Wohnfläche

Wohnungswirtschaftliche Kenndaten

Wohnungsfinanzierung:

- Anteil öffentlich geförderter Wohnungsneubau: voraussichtlich rd. 75 %
- Anteil frei finanzierter Wohnungsneubau: voraussichtlich rd. 25 %

Miethöhen:

- im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen: **6,50 € Grundmiete** pro m² Wohnfläche mtl.
- im Bereich freifinanzierter Wohnungen: Miethöhen in Abhängigkeit von der Höhe der Baukosten

Ruhender Verkehr und Mobilitätskonzept

Ruhender Verkehr

- Auf Grundlage der Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes müssen für 26 Wohnungen **21** Pflichtstellplätze neu geschaffen werden

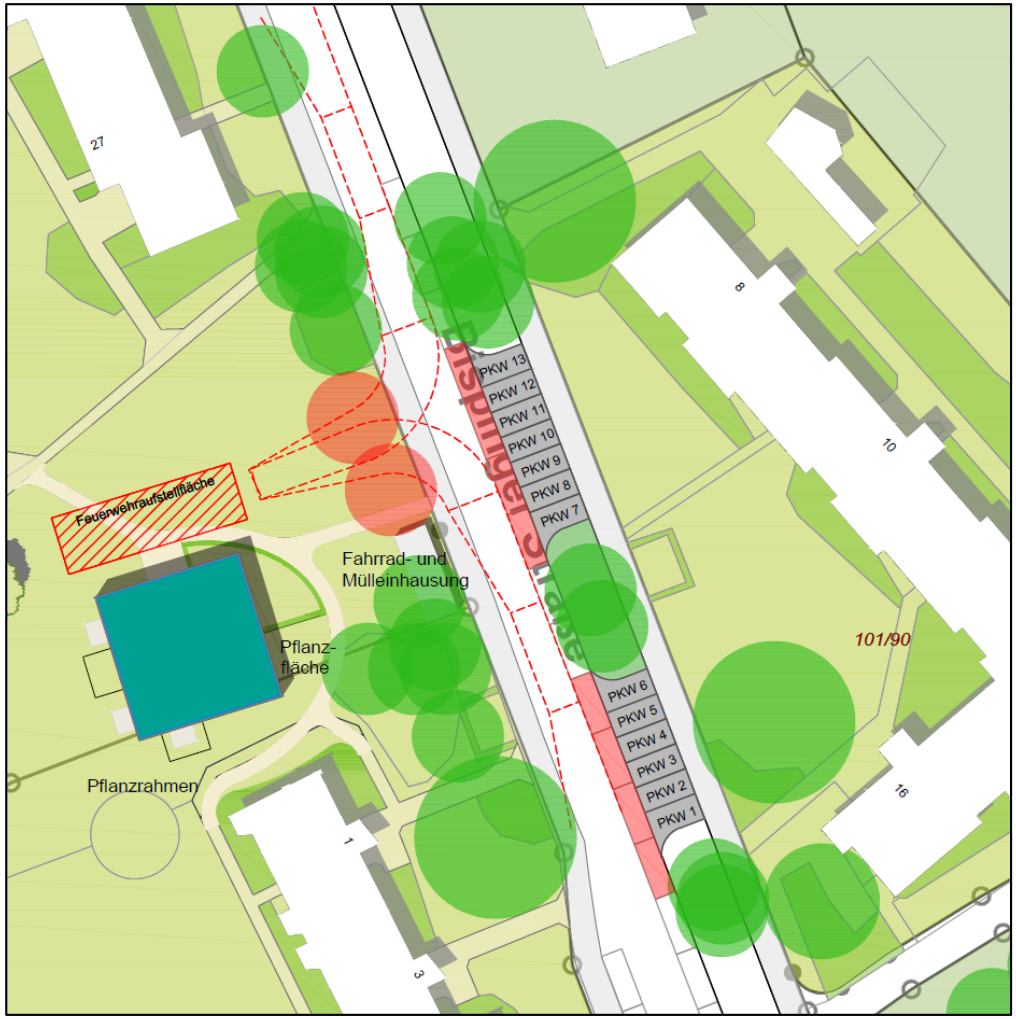
- Die erforderlichen Pflichtstellplätzen können aus Platzgründen im Nahbereich der Bremer Punkt-Gebäude nicht realisiert werden

- Geplant ist der Bau von 3 Parktaschen mit jeweils 6 Stellplätzen, also von insgesamt **18** Pflichtstellplätzen, an folgenden Standorten:

  - Bremer Punkt Winsener Straße: Parktasche Beneckendorfallee
  - Bremer Punkt Heidmarkstraße: Parktasche Müdener Straße
  - Bremer Punkt Bispinger Straße: Parktasche Wienhauser Straße

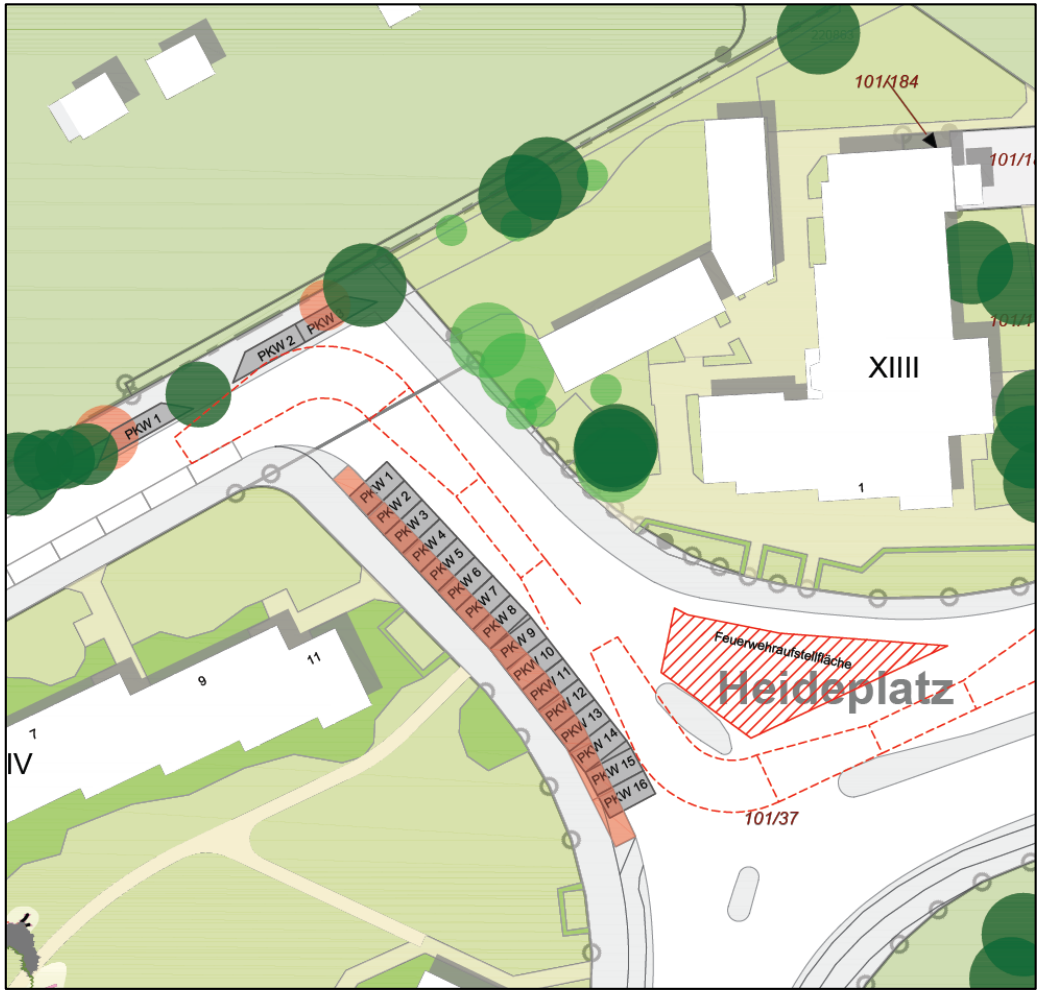
Übersichtsplan Öffentliche Stellplätze

Bispinger Straße



Parkplätze	Anzahl
wegfallende Parkpl.	8
neue Parkplätze	13
Summe	5

Heideplatz / Heidmarkstraße



Parkplätze	Anzahl
wegfallende Parkpl.	8
neue Parkplätze	16
Summe	8

Winsener Straße

Parkplätze	Anzahl
wegfallende Parkpl.	2
neue Parkplätze	5+2 Motorradst.
Summe	3+2

Ruhender Verkehr und Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept

- Ablösung von **3** Pflichtstellplätzen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes
- Finanzierung der Stellplatzeinrichtungskosten und der Grundkosten von einem Carsharing-PKW durch den Ablösebetrag (4.500,- €)
- Anordnung des Carsharing-Stellplatzes im Bereich der Parktasche Wienhauser Straße

Eckpunkte beider B-Planverfahren

- Errichtung von rd. 85 Wohneinheiten, davon voraussichtlich rd. 70 % öffentlich gefördert
- Schaffung von **79** Pflichtstellplätzen, davon 43 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage in der Wilseder-Berg-Straße
- Zusätzlich Errichtung von **57** Besucherstellplätzen auf öffentlichen Flächen oder Flächen der GEWOBA. Insgesamt werden somit **136** PKW-Stellplätze geschaffen
- Ablösung von 19 Stellplätzen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes
- Schaffung von von **4** Carsharing-Stellplätzen in zentralen Bereichen der Gartenstadt Vahr

Bebauungsplanverfahren – Ablauf

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vorstellung im Beirat

Einwohnerversammlung

Fachplanungen
(Natur- und Artenschutz,
Schallschutz …)

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Beteiligung der Behörden
1 Monat

Öffentliche Auslegung
1 Monat

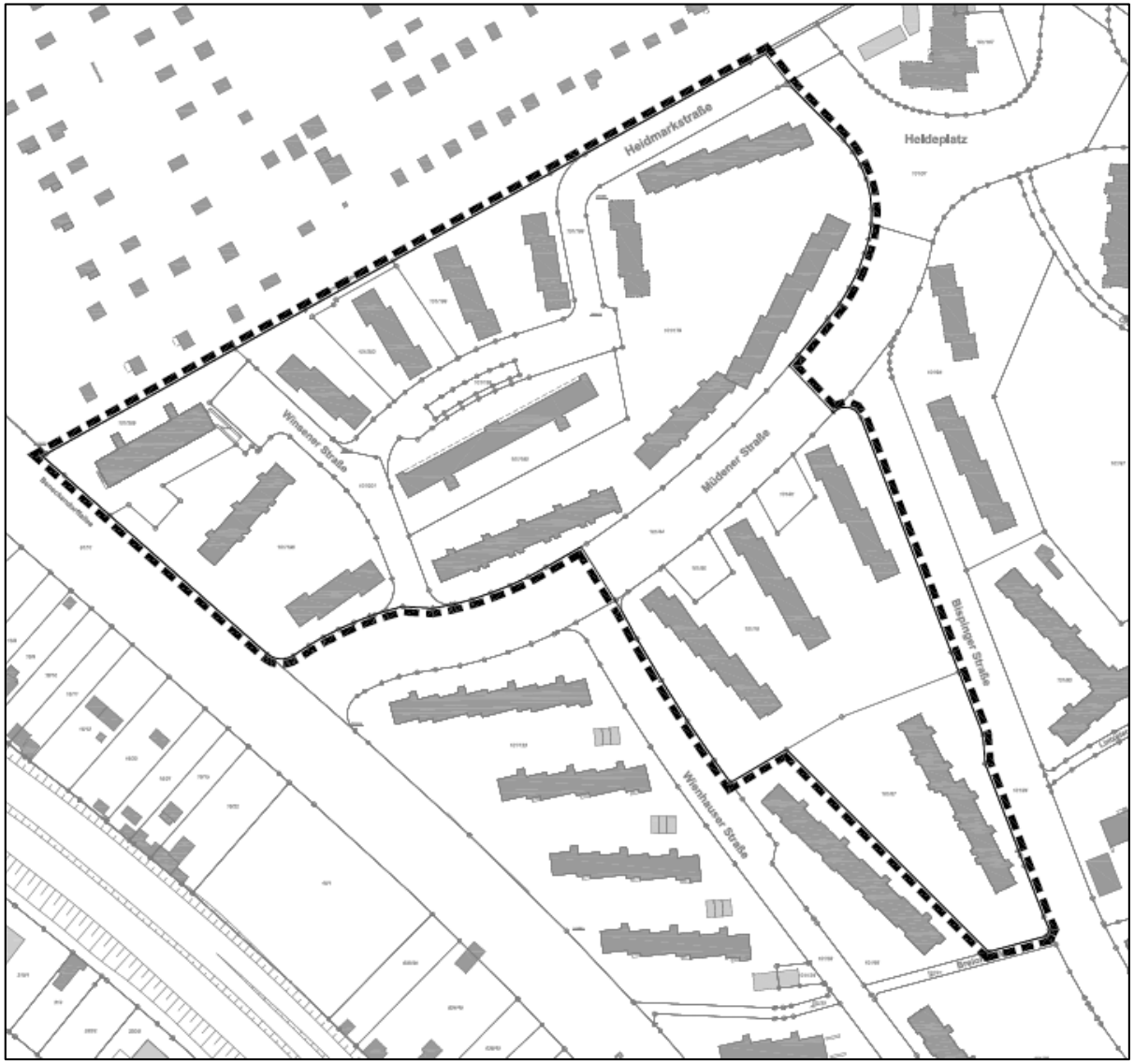
Keine Planänderung
(Begründung darf geändert werden)

Planänderung wesentlich:
Erneute Beteiligungen
(§ 4a (3) BauGB)

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

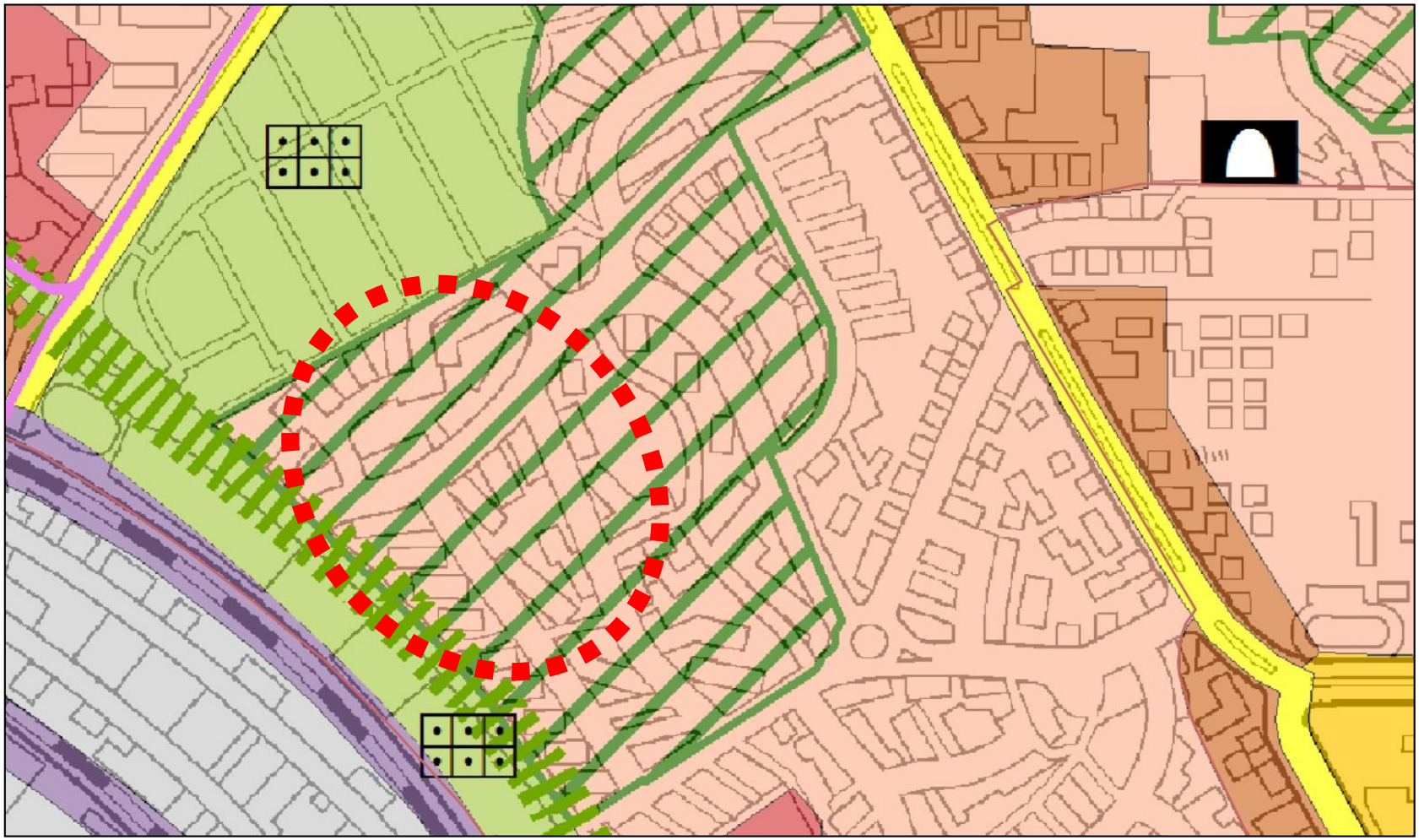
Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Geltungsbereich Bebauungsplan 2493

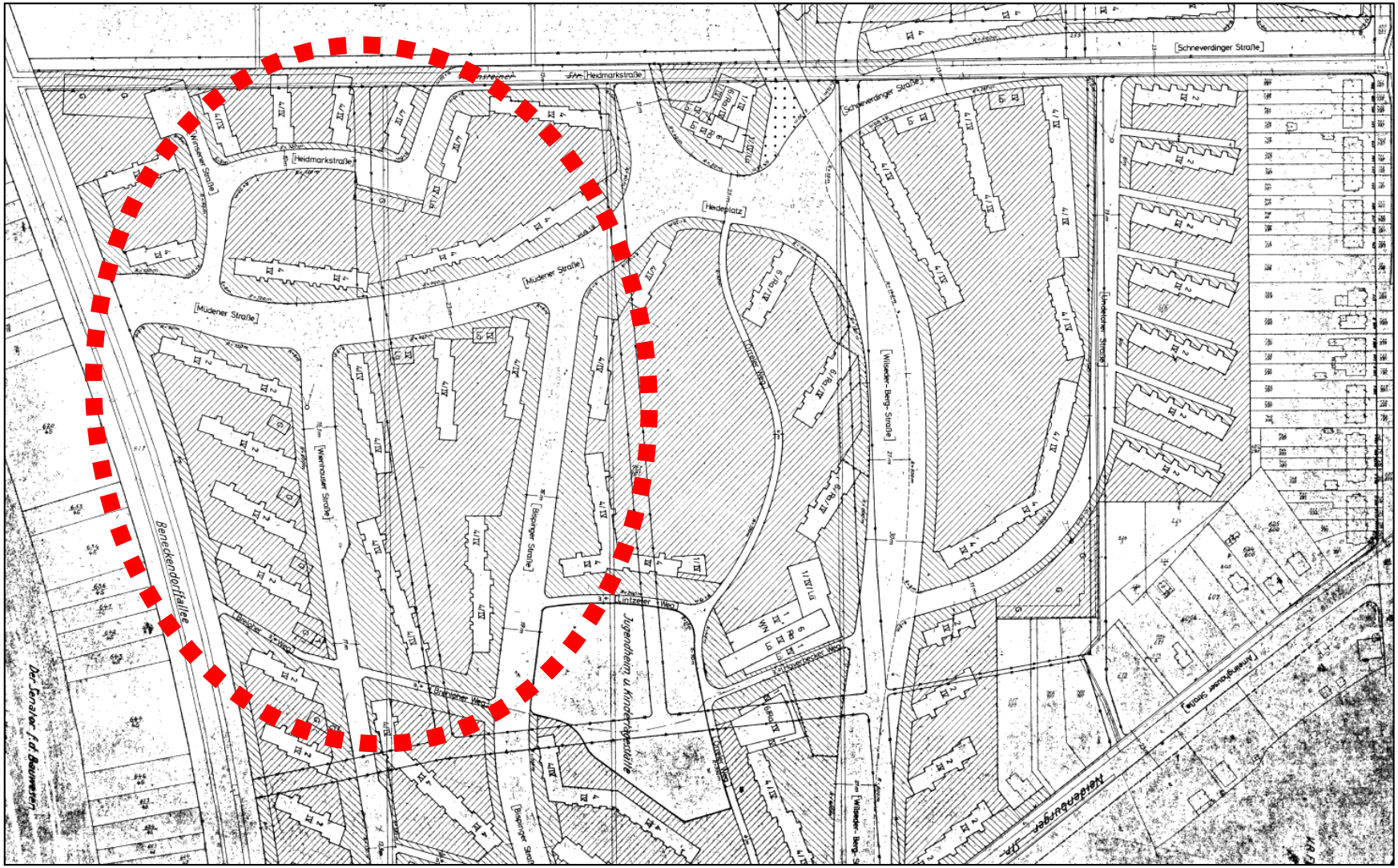


Flächennutzungsplan

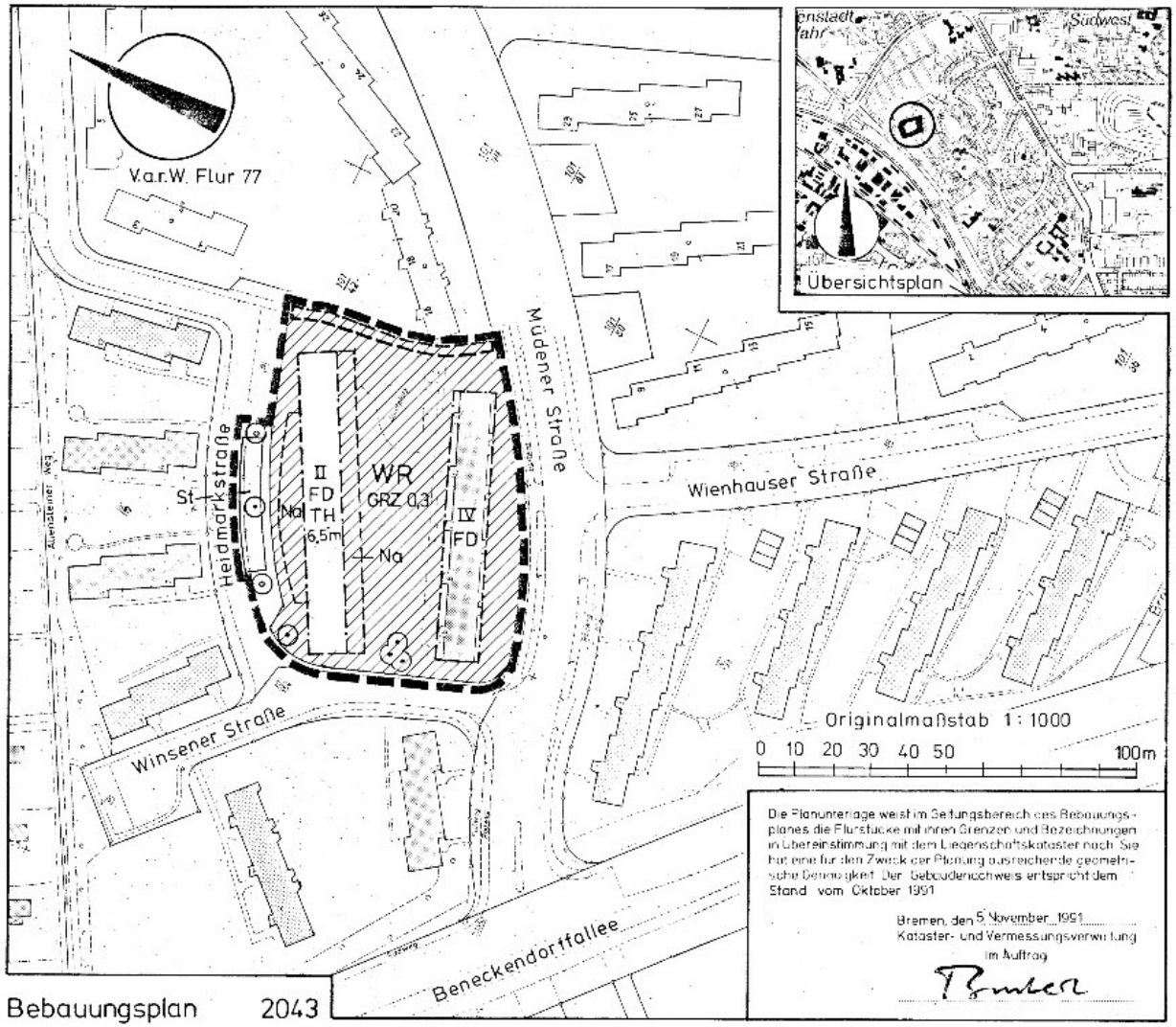
Wohnbaufläche, Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen / besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben



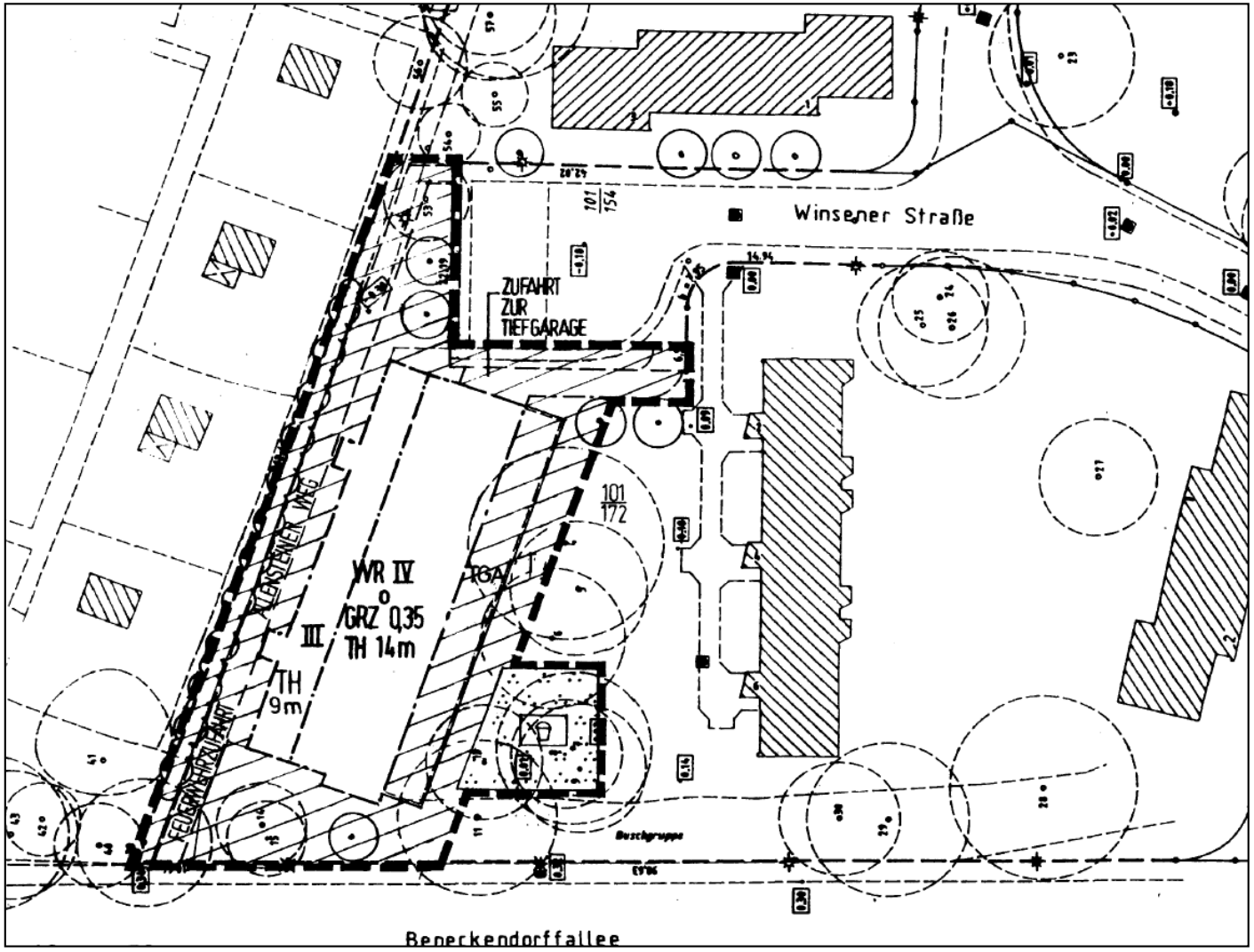
Geltender Bebauungsplan 192 (aus dem Jahr 1956)



Geltender Bebauungsplan 2043 (aus dem Jahr 1993)



Geltender VEP 10 (aus dem Jahr 1999)



Titel

- 17.01 - 08:15 – 16:17 MEZ

Bebauungsplan 2493
Bremer Punkte

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GEWOBA

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Freie Hansestadt Bremen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung